

## Responsabilidad Por Danos En La Propiedad Alquilada

### JURISPRUDENCIA

### Responsabilidad por daños en la propiedad alquilada

Se

confirma la sentencia que condenó a los demandados a indemnizar al actor por los daños y perjuicios ocasionados en la propiedad oportunamente rentada.

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 6 días del mes de marzo de dos mil dieciocho, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excm. Cámara Nacional de la Apelaciones en lo Civil, Sala ?D?, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados ?LOSADA ALDO C/GUAGNINI MARCELO ANDRÉS Y OTROS S/DAÑOS Y PERJUICIOS?, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señores jueces de Cámara doctores Osvaldo Onofre Álvarez y Patricia Barbieri. La Vocalía N° 12 se encuentra vacante. A la cuestión propuesta el doctor Osvaldo Onofre Álvarez, dijo: I) Apelación y Agravios: Contra la sentencia de fs. 526/530, apela el demandado a fs. 533, con recurso concedido libremente a fs. 534.- Esgrime sus agravios a fs. 559/566.- Corrido el traslado de ley pertinente, el mismo ha sido contestado a fs. 568.- Con el consentimiento del auto de fs. 575 quedaron los presentes en estado de resolver.- II) La Sentencia. a) A fs. 526/530 se dictó sentencia haciéndose lugar a la acción instaurada, y en su virtud, se condenó a la Sra. Sandra Silvana Bonifati y al Sr. Marcelo Andrés Guagnini a abonar a la parte actora, dentro del plazo de diez días de notificados, la suma de pesos trescientos ochenta mil (\$380.000) con mas los intereses correspondientes y costas del proceso. Por último, se regularon la los honorarios de los profesionales intervinientes.- b) En primer lugar debo señalar que conforme se ha sido sostenido reiteradamente, no me encuentro obligado a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, etc.). Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el mismo (CSJN, Fallos: 274:113; 280:320; 144:611).- III.- Agravios: La parte demandada aduce que la Sra. Juez de grado hizo lugar a la demanda impetrada por el actor ponderando únicamente las limitadas pruebas producidas por éste, soslayando la inexistencia de la acreditación de daños y perjuicios y en arbitraria valoración de una acta notarial de fecha posterior aportada por el demandante, dejando de lado la acreditación también notarial hecha por el accionado en la fecha en que se retirara del inmueble.- Agrega que quedó demostrado el estado de la finca al momento de su desocupación, habiéndose adjuntado ciento once fotografías de la propiedad de fecha 24 de octubre de 2011.- Añade que del contrato de locación no se colige que el propietario haya entregado la finca al Sr. Guagnini con todos los elementos y accesorios del inmueble que adujo como perdidos en su demanda.- Asevera que el actor no aquilató haber entregado la propiedad al demandado con todas las instalaciones, accesorios y elementos objeto de reclamo, no habiendo desvirtuado con su constatación notarial el estado del inmueble inmediatamente anterior a su entrega con fecha 25 de octubre de 2011.- Seguidamente, considera que los supuestos daños no fueron cuantificados sino mediante un presupuesto, no factura, de fecha muy posterior a la desocupación de la planta, por lo que tampoco el actor acreditó haber efectuado obra ni adquisición de materiales que presentara bajo su reclamo.- En virtud de todo ello, requiere la revocación del pronunciamiento cuestionado, con costas a la contraria.- IV.- Solución: Cabe recordar que el accionante promovió acción por intermedio de la cual requirió se lo indemnice por los daños y perjuicios que dijo haber sufrido en la propiedad oportunamente rentada a la demandada.- Resulta apropiado destacar, por otro lado, que no existe en autos controversia acerca del contrato que unió a las partes durante la relación contractual estipulada libremente entre ellas.- Adviértase, en este sentido, que la locación del inmueble objeto de la presente demanda fue instrumentada mediante contrato de alquiler glosado a fs. 4/5 de los autos seguido entre las mismas partes sobre desalojo n° 60.236/10 y que en este acto se tienen a la vista.- De la cláusula 5° de dicha convención se desprende que ?...El locatario recibe una casa desocupada y en perfecto estado de aseo y conservación, con todos sus vidrios, herrajes, llaves y demás accesorios; obligándose a mantener y devolver el inmueble en las mismas buenas condiciones, y a pagar el importe de los objetos que faltaren o estuvieren rotos y los deterioros ocasionados, salvo los que resulten del buen uso y de la acción del tiempo...?.- De la lectura del punto 7° de ese acuerdo se vislumbra, asimismo, que las partes convinieron que ?...las mejoras que el locatario hiciere, de cualquier naturaleza que fueren, quedarán a beneficio de la propiedad sin remuneración alguna...?.- Continuando con el análisis de las estipulaciones insertas en el documento de referencia, podemos observar por último, que en el apartado 8 ° de ese acuerdo de voluntades se convino que ?...serán por cuenta del Locatario la conservación de los artefactos y accesorios de la propiedad y la reparación de los desperfectos menores provocados por su uso...?.- El contrato de marras fue suscripto por el demandado sin que formularan en ese momento objeción alguna respecto del enunciado buen estado del local arrendado. Dos días después de la entrega del bien locado al arrendador, se labró acta de constatación notarial, con intervención

de la escribana Vicenta Berta Oviedo y de donde se desprende detalladamente el paupérrimo estado del inmueble al momento de su devolución (ver asimismo fotografías de fs. 11/25) La declaración testimonial brindada por el Sr. Pablo Ariel Piromalli que luce a fs. 323 no hace más que confirmar los destrozos que padecía el predio en cuestión.- De la pericial producida por el arquitecto Gustavo Dario Estrada a fs. 340/343 se desprende que "... Las fotografías que se encuentran en el expediente, muestran que el edificio en el que se tomaron posee deterioros visibles, así como falta de elementos tales como artefactos de iluminación, muebles y accesorios en baños y cocina. En todo ello se hace evidente falta de mantenimiento, ya que tal como muestran las imágenes, sugiere un edificio en desuso y sin cuidado alguno...?.- A fs. 354 la parte actora requirió explicaciones al diestro, las cuales fueron evacuadas a fs. 365/367.- Consumadas las precedentes referencias relativas a las constancias de la causa, previo a arribar a una decisión sobre la cuestión debatida, corresponde formular algunas reflexiones respecto de su fuerza probatoria en función de la normativa que regula la materia.- De conformidad con lo establecido en el Título VI, Capítulo V, del Código Civil, entre las obligaciones del locatario se encuentra la de conservar la cosa en buen estado, debiendo responder de todo daño o deterioro que se causare por su culpa o por el hecho de las personas de su familia, que habiten con él, de sus domésticos, trabajadores, huéspedes o subarrendatarios (cfr. art. 1561). Esta responsabilidad se extiende a todo daño o deterioro, cualquiera sea su importancia o naturaleza, pero con excepción de los casos en que el deterioro es a cargo del locador, como cuando se produce por caso fortuito o fuerza mayor, vicio o defecto de las cosas, efecto natural del uso y goce estipulado o culpa del locador, sus agentes o dependientes (cfr. arts. 1568, 1569, 1571); de lo que se extrae que sobre ambas partes - locador y locatario- pesa la obligación de conservación de la cosa, aún cuando en distinta medida. Es así que en virtud de tales obligaciones y con las salvedades enunciadas, que el locatario debe hacerse cargo de las reparaciones -comúnmente llamadas ordinarias o de mantenimiento- de aquellos deterioros menores, que regularmente son causados por las personas que habitan en edificio, y provienen del uso diario y habitual de la cosa conforme a su destino; y que en caso de incumplimiento podrá hacerlo el locador por cuenta del locatario o exigir la pertinente indemnización de los daños y perjuicios resultantes (cfr. Bueres- Highton, "Código Civil...?", art. 1573, y sus citas). Arribada la última hipótesis contemplada, entiendo que para que se configure este deber de resarcir, el damnificado tiene la carga de probar el daño y que ese disvalor -cuya reparación se pretendeguarde el adecuado nexo de causalidad con el accionar o la inactividad de aquélla persona a quién corresponda según la naturaleza de las cosas de que se trata; ya que de otra forma se estaría imputando a una persona la obligación de reparación de un daño impropio o causado por otro, de cuyas consecuencias no deba responder. Ningún perjuicio se indemniza en el vacío, sino en vista de un concreto antecedente fáctico respecto del cual se investigan los presupuestos de resarcibilidad (...) Así pues el hecho lesivo constituye uno de los extremos esenciales de prueba en el juicio de daños" (Zavala de González, Matilde "Resarcimiento de daños?", Tomo 3, Ed. Hammurabi, pág. 155). Es decir, que ante la negativa general y expresa del demandado, recae sobre la parte actora la carga de probar la existencia del hecho disvalioso y su relación causal, prueba que resulta esencial para la procedencia de una indemnización resarcitoria de daños y perjuicios. Se ha expresado que en los procesos de daños la necesidad de prueba se subordina a los requisitos de la responsabilidad resarcitoria, cuyo eje está constituido por la producción de un demérito injusto, que lesiona un interés del actor y que ha sido causado adecuadamente por un hecho; el daño debe ser jurídicamente atribuible al demandado, en virtud de un motivo que torne justa su responsabilidad (Matilde Zavala de González, "La prueba en los procesos de daños y perjuicios", en Revista Jurídica de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de Rosario de la Pontificia Universidad Católica Argentina", Vol. II, pág. 331). La prueba del daño y de la relación causal, cuando menos en su fase primaria, puramente material, incumbe al pretensor. Es una simple aplicación del principio que fluye del artículo 377 del CPCC (Roberto H. Brebbia, "Hechos y Actos Jurídicos", Ed. Astrea, Buenos Aires, 1979, P. 141; Roberto A. Vázquez Ferreira, "Responsabilidad por daños -elementos" Ed. Depalma, Buenos Aires, 1993, ps. 226 a 230; Jorge Bustamante Alsina, "Teoría General de la responsabilidad civil", Ed. Abeledo Perrot Bs. As., 1993, N° 606 y 607, p. 269). Esta Sala ha decidido (13-07-06, in re "Manduca Marcelo Alejandro/Bagala S.A. s/daños y perjuicios"): "Más allá que la tendencia en materia de derecho de la responsabilidad civil sea aligerar la carga de la prueba en beneficio de las víctimas de daños, lo cierto es que ello no autoriza a desnaturalizar el sistema de pruebas (...) Lo que ha de aquilatarse es la afirmación del hecho por lo que si el onus probandi pesa sobre la actora, ante la falta de pruebas del hecho contradicho, debe rechazarse la pretensión. La carga de la prueba señala a quien corresponde evitar que falte la prueba de determinado suceso o circunstancia, a fin de no sufrir los efectos perjudiciales que de ello puedan resultar a sus pretensiones. Dicha actividad no supone ningún derecho del adversario, sino un imperativo del propio interés del afectado y la generación de una infraestructura idónea para sostener el reclamo (cfr. CNCiv., Sala B, "Sulkowski, Bárbara c/ Empresa de Transportes Aut. Plaza s/ Daños y Perjuicios", del 8-05-02; íd., ídem, "Rodríguez, Luis c/ Valentín Guitelman S.A. s/ Ds. y Ps.", del 22-03-02, L. n 328.001, elDial - AAF15). De consuno, sabemos que el pretensor del resarcimiento de daños debe demostrar los presupuestos de la norma que lo beneficia. Debe acreditar la existencia del hecho por el que demanda, o de la acción antijurídica, o el incumplimiento; también el factor de atribución, el nexo causal y el daño serán motivo de su esfuerzo demostrativo

(Ricardo Luis Lorenzetti, 'Carga de la prueba en los procesos de daños', en La Ley 1991-A-995, ver también Silvia Tanzi, 'La prueba en el daño', en Revista de Derecho de Daños 4, ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe 1999, págs. 444/6/7/9). Debo señalar que en virtud de los antecedentes y elementos probatorios precedentemente analizados, en su concordancia con la normativa aplicable a la materia objeto de esta litis, encuentro holgados fundamentos que justifiquen condenar al accionado a la reparación de los daños reclamados por el actor, cuya prueba aprecio suficiente a los fines que se trata.- Recuérdese que el demandado suscribió de conformidad un contrato de locación en el que se mencionaba que recibía el inmueble en el buen estado en que se encontraba, obligándose a restituirlo en las mismas buenas condiciones.- Concuero, por otro lado, con la aseveración efectuada por la anterior 'iudex' al establecer que el acta notarial aportada por la demandada no logró neutralizar el detallado informe suscripto por la notaria a la que se hizo referencia 'ut supra', ya que como bien se sostuviera, dicha practica se efectuó cuando aún el inmueble se encontraba bajo la tenencia del aquí demandado.- Habiendo reconocido el derecho del actor a ser indemnizado, resta conocer acerca del 'quantum' indemnizatorio fijado en la instancia de grado.- A fs. 27/28 y 29/32 obran presupuestos emitidos por Fernando S. Mancuso Construcciones y Rubén Francisco Garrido por un monto total de \$ 381.690 el primero, mientras que el segundo ascendía a la suma de \$ 364.250.- Ambas estimaciones fueron reconocidas en las testimoniales de fs. 370 y 380 respectivamente.- La suma de tales antecedentes me lleva a considerar que la apreciación del monto de la condena impuesta por la Sra. Juez 'a quo' resulta adecuada a derecho, por lo que propongo al acuerdo su confirmación.- Por todo ello y si mi distinguida colega compartiera mi opinión, propicio al Acuerdo: 1) Se confirme la sentencia de grado en todo lo que se ha sido motivo de agravio y apelación; 2) Se impongan las costas de esta alzada al recurrente vencido (art. 68 C.P.C.C.N); 3) Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida lo dispuesto por el artículo 164 párrafo segundo del ritual y artículo 64 del Reglamento para la Justicia Nacional.- Así lo voto. La señora juez de Cámara doctora Patricia Barbieri, por análogas razones a las aducidas por el señor juez de Cámara doctor Osvaldo Onofre Álvarez, votó en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. OSVALDO ONOFRE ÁLVAREZ-PATRICIA BARBIERI. Este Acuerdo obra en las páginas n° n° del Libro de Acuerdos de la Sala 'D', de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, 6 de marzo de 2018. Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: 1) Confirmar la sentencia de grado en todo lo que se ha sido motivo de agravio y apelación; 2) imponer las costas de esta alzada al recurrente vencido. Conociendo el recurso interpuesto a fs. 531 por la mediadora Dra. Leonor Gladys Iojes contra la regulación de honorarios de fs. 530, corresponde señalar que, a criterio de este Tribunal, los intereses sobre el capital de condena integran la base regulatoria (conf. 'Giuffrida, Graciela del Pilar y otros c/Línea 160 int 12 (Microómnibus Sur S.A.C.) y otros s/daños y perjuicios', 7/8/2014, entre otros); sin perjuicio de que el art. 28 del Decreto 1467/11, modificado por Decreto 2536/15, establece la inclusión de los intereses a los fines de determinar el honorario básico del mediador. Dado que se infiere, a partir de la retribución fijada por la 'a quo', que a tal fin se ha tenido en cuenta únicamente el capital de condena, se la deja sin efecto, debiéndose establecerse su honorario en oportunidad de procederse a la liquidación definitiva, sobre el monto total de capital e intereses. Se difiere el tratamiento de los recursos interpuestos contra los restantes profesionales y la fijación de los correspondientes a esta instancia hasta tanto la Corte Suprema de Justicia de la Nación se expida sobre el valor del UMA (conf. art. 19 de la ley 27.423). Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2° párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. Notifíquese por Secretaría y devuélvase. La Vocalía N° 12 se encuentra vacante. Osvaldo Onofre Álvarez Patricia Barbieri

027840E